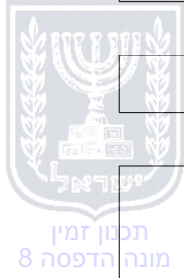


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0321133

שינוי בקווי בניין, הגדלת אחוזי בניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

במקום ניתן היתר בניה עבור 5 מבנים כאשר בפועל נבנו 6 מבנים. המיקום של כל המבנים אינו בהתאם להיתר. קיימת גם סטייה ניכרת מאחוזי בניה שבתכנית מפורטת שחלה במקום. כל הדירות של חלקה נמכרו ע"י החברה המבצעתו נמצאת בתהליך של פירוק אחרי פשיטת רגל. במצב הקיים אין כל אפשרות להמציא תופס איכלוס לדיירים הרוכשים. הכונס יזם תכנית מפורטת נקודתית לאפשר לגליזציה לכל יחידות הדיור וכך לאפשר איכלוס לקונים אשר נפגעו במידה רבה מהמצב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין, הגדלת אחוזי בניה

מספר התכנית 216-0321133

1.2 שטח התכנית 4.167 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

צפת	מרחב תכנון מקומי
248479	קואורדינאטה X
763678	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

נווה אורנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת			

שכונה

נווה אורנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13698	מוסדר	חלק	83-84, 262	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

צפת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
24/04/2012	3531	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19210 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19210



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלינה אלדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלינה אלדר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/12/2015	גסאן מזאוי	20/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/09/2015	אלינה אלדר	08/09/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים	צפת	שכ נוף טליה	89	04-6999959	04-3971334	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים	צפת	שכ נוף טליה	89	04-6999959	04-6971334	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים	צפת	שכ נוף טליה	89	04-6999959	04-6971334	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר	36830	א. אדריכלים	ראש פינה	השלום	28	04-6860766	050-8964590	alina@adrich alim.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		050-5589133	04-6566475	mgassan@g mail.com
	מודד	יובל סטרולוביץ'	1037		צפת	נווה אורנים (2)	17	04-6820154	04-6924915	yst.survey@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 8064.

(2) כתובת : ת.ד. 7777.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות זכויות ומגבלות הבניה לצורך הסדרת בניה קיימת.
שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין

הגדלת אחוזי בניה

שינוי בגובה מבנים

הגדלת תכסית הבניה

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.167



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

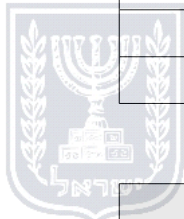
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22			22	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,500		+410	2,090	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	262
מגורים א'	84
שטח ציבורי פתוח	263

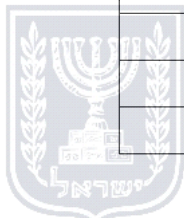
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'3	4,167	92.21
שטח ציבורי פתוח	352	7.79
סה"כ	4,519	100

מצב מוצע

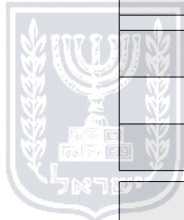
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	201.93	4.47
מגורים א'	4,166.91	92.21
שטח ציבורי פתוח	149.89	3.32
סה"כ	4,518.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנים לצורך מגורים. סגירת מרפסות תעשה אך ורק על פי תכנית בינוי.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אסורה כל בניה בתחום שטח ציבורי פתוח פרט למתקני פיתוח ותשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	לא תותר כל בניה או עבודות פיתוח פרט לתכליות ושימושים הבאים : שבילים להולכי רגל, מדרכות ומדרגות, מעבר לרכב, תשתיות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	22	80			833.4	2500.2	4167	84	מגורים אי'
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(* לבניה קיימת לפי תשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לבניה קיימת לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי תכנית בינוי. תכנון החניה יכלול כניסה ויציאה אחת למתחם ולא תאושר נגישות ישירה מהדרך לחניות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'. 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו. 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת. 1.00 מ'</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד. 3.00 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל קבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.50 מ' מכבלים מתחת מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לפי תוכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה למבנים באתר, אלא לאחר השלמת הקמת מתקן טיפול משוכלל באתר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>ביתניה עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ד.ביצוע התשתיות (מים וביוב): יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ה.סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ו.לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. מי הנגר העילי יוברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.5 סקר סייסמי</p>	<p>6.5</p>
<p>בהתאם להנחיותמנהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סייסמיים, התכנית נבדקה מול מפת העתקים הפעילים והחשודשים כפעילים - עדכון מרץ 2009, של המכון הגיאולוגי של ישראל, המוצגת בקנה מידה 1:200000. ככל הנראה שטח התכנית מצוי באיזור העתקים פעילים, אך מן האמו לעיל עולה כי על הנעזר במפה, מוטלת חובה לבצע בדיקה פרטנית ומדוייקת של כל ההעתקים הרלוונטיים באזור התכנית המוצעת. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
<p>6.6 סקר סייסמי</p>	<p>6.6</p>
<p>בהתאם להנחיות מנהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סייסמיים, התכנית נבדקה מול מפת העתקים הפעילים והחשודשים כפעילים-עדכון מרץ 2009, של המכון הגיאולוגי של ישראל, המוצגת בקנה מידה 1:200,000. ככל הנראה שטח התכנית מצוי באיזור העתקים פעילים, אך מן האמו לעיל עולה כי על הנעזר במפה, מוטלת חובה לבצע בדיקה פרטנית ומדוייקת של כל העתקים הרלוונטיים באזור התכנית המוצעת. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>בתנאים למתן היתר בניה (לפיתוח ובניה) בתחום התכנית, יהיה אישור תכנית בינוי וחניה לכל</p>	

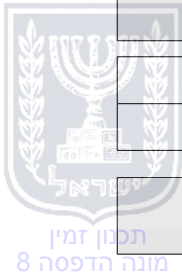
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>יח' הדיור וצימרים, ע"י הועדה המקומית. כל סטייה מהוראה זו, תיתחשב סטייה נכרת. תכנית הבינוי תכלול כניסה אחת ויציאה אחת למתחם כולו ולא יורשו חניות עם נגישות ישירה מהדרך.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, יהיה ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות, בד בבד עם בניית מבני מגורים.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים 513368217		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים 513368217		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באראט נכסים והחזקות בהקפעת הליכים 513368217		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א. אדריכלים		

